



Deliverable

D2.1: Izvještaj o analizi trenutnih praksi provedenih u sklopu T2.1.1

January 2025

www.crossreno.door.hr



**Co-funded by
the European Union**

This project has received funding from the European Union's CINEA.D – Natural resources, climate, sustainable blue economy, and clean energy D.1 – LIFE Energy + LIFE Climate, Grant agreement No 10112009

Author	Mare Stojic, Marohnic, Tomek & Gjoic
Review	Ana Smola; Green Building Council Croatia Anamari Majdandžić, DOOR
Date	Martina Nemčić, KLIK 21 January 2025.

Published in January 2025 by crOss renoHome.
©crOss renoHome, 2025.

All rights reserved. Reproduction is authorised provided the source is acknowledged.

All crOss renoHome's reports, analysis and evidence can be accessed from www.crossreno.door.hr. The sole responsibility for the content of this publication lies with the authors.

Disclaimer

“Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or [CINEA]. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.”

Contents

1. Uvod	4
1.1 Svrha analize.....	4
1.2 Pretpostavke i ograničenja.....	5
1.3 Izvori informacija.....	5
1.4 Sadržaj	6
2. Sažetak najvažnijih odredbi dostavljenih ugovora	7
2.1. Ugovori o izvođenju radova za stambene zgrade	7
2.2. Ugovori o stručnom nadzoru za stambene zgrade.....	8
2.3. Ugovori o izvođenju radova za obiteljske kuće	9
2.4. Ugovori o stručnom nadzoru za obiteljske kuće.....	9

1. Uvod

Za analizu postojećih ugovora za energetska obnovu višestambenih zgrada i obiteljskih kuća angažiran je odvjetnički ured **Marohnić, Tomek & Gjoić** u svrhu osiguravanja profesionalnog pristupa analizi koja pruža temelj za izradu standardiziranih ugovora u procesu obnove.

Postojeće ugovore je ustupila Udruga Upravitelj koja je ugovore prikupila od tvrtki upravitelja zgrada koje su članovi Udruge.

Odvjetnički ured odabran je poštujući princip „best value for money“ gdje je odabrana ekonomski isplativa i optimalna ponuda s obzirom na prethodno iskustvo odvjetničkog ureda u pravnim poslovima vezano za građevinsku industriju. U nastavku je sadržaj analize čiji je potpuni autor odvjetnički ured Marohnić, Tomek & Gjoić.

1.1 Svrha analize

Ova analiza postojećih ugovora za energetska obnovu višestambenih zgrada pripremljena je od strane Marohnić, Tomek & Gjoić odvjetničkog društva d.o.o., Zagreb, Ulica Ante Kovačića 3, OIB: 71892092408 („**MTG**“), na zahtjev udruge HRVATSKI SAVJET ZA ZELENU GRADNJU, Ulica grada Vukovara 274/1, OIB: 99702507717 („**Stranka**“) u svrhe izrade jednog tipa standardiziranog ugovora za obiteljske kuće, a koji ugovor bi se sklapao između pružatelja usluga (izvođača) energetske obnove i investitora (vlasnika obiteljskih kuća) te jednog tipa standardiziranog ugovora za višestambene zgrade, a koji ugovor bi se sklapao između pružatelja usluga (izvođača) energetske obnove i investitora (vlasnika zgrada) u sklopu projekta „LIFE22-CET-crOss renoHome“ („**Projekt**“). Svrha analize je utvrditi koje su odredbe najčešće određene ugovorima za energetska obnovu višestambenih zgrada, kao što su, primjerice, rok završetka izvođenja radova, način isplate naknade, sredstva osiguranja, trajanje i oblik jamstva za uredno izvršenje radova i slično. Na temelju navedene analize utvrdit će se koji bi sadržaj standardiziranih ugovora za energetska obnovu zgrada bio najprikladniji te postoji li mogućnost za unaprjeđenje istih. Ova analiza pripremljena je za Stranku i može se otkriti bilo kojoj drugoj osobi ili subjektu samo

uz prethodno odobrenje MTG-a. MTG ne preuzima nikakvu odgovornost u vezi s otkrivanjem sadržaja ove analize bilo kojoj drugoj strani osim Stranci.

1.2 Pretpostavke i ograničenja

Zaključci u ovom dokumentu temelje se na informacijama iz primjeraka ugovora koje je Stranka dostavila. Ako nije drugačije naznačeno, nismo poduzeli upite kako bismo provjerili točnost pisanih i usmenih informacija koje nam je Stranka dostavila ili njihovu potpunost. Osim bilo kakvih izričitih napomena o nedostatku informacija u ovoj analizi, ne možemo jamčiti da ne postoje dodatne informacije ili okolnosti koje bismo smatrali važnima za Projekt. Prema tome, ne možemo potvrditi da ova analiza identificira sva pitanja koja mogu biti relevantna za Projekt stoga je analiza ograničena u tom smislu.

Izvršili smo naš zadatak isključivo iz perspektive hrvatskog pravnog sustava u kontekstu i za potrebe Projekta. Želimo naglasiti da se ova analiza temelji isključivo na hrvatskom pravu i daje se samo iz pravne perspektive. Financijski, računovodstveni, porezni, komercijalni, tehnički, prostornoplanski, graditeljski, osiguravajući ili drugi nepravni aspekti nisu uključeni u ovu analizu i za njihovo daljnje razmatranje savjetujemo da angažirate stručnjake u odgovarajućim područjima. Nismo razmatrali nikakve procjene vrijednosti ili projekcije koje razmatra Stranka.

MTG ne preuzima nikakvu odgovornost za bilo kakvo oslanjanje na ovu analizu na bilo kojoj drugoj osnovi. Analiza je pripravljena isključivo za navedenu svrhu i predstavlja povjerljivi i zaštićeni radni dokument odvjetnika i komunikaciju odvjetnik - stranka. Ne smije se koristiti niti na nju oslanjati nijedna strana osim Stranke.

1.3 Izvori informacija

Podaci sadržani ovdje temelje se isključivo na primjercima ugovora koje je Stranka dostavila. Pretpostavljamo da su svi dostavljeni podaci prikupljeni pravnim putem i

da njihovo korištenje od strane MTG-a neće predstavljati kršenje bilo kojih sporazuma, ugovora ili prava trećih strana.

1.4 Sadržaj

Ova analiza sastoji se od sljedećih dijelova:

- a) sažetak najvažnijih odredbi dostavljenih ugovora koji je naveden pod točkom 2. ove analize;
- b) pregled dostavljenih ugovora o izvođenju radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača radova pod točkom 3.;
- c) pregled dostavljenih ugovora o stručnom nadzoru radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i stručnog nadzora pod točkom 4.;
te
- d) popis svih dostavljenih ugovora pod točkom 5.

2. Sažetak najvažnijih odredbi dostavljenih ugovora

2.1. Ugovori o izvođenju radova za stambene zgrade

Za potrebe izrade ove analize dostavljena su nam tri primjerka ugovora o izvođenju radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača radova te dva primjerka ugovora o stručnom nadzoru radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i stručnog nadzora.

Većina dostavljenih ugovora o izvođenju radova sadržavala je odredbu ključ u ruke te je bila ugovorena fiksna naknada za izvođenje radova, dok su ostali ugovori imali ugovorenu promjenjivu naknadu čiji se konačan iznos obračunava na temelju okončanih situacija. Također, svi ugovori o izvođenju radova imali su ugovoreno plaćanje predujma. Međutim, zbog toga što naknada nije bila navedena niti u jednom od dostavljenih ugovora, nismo imali informaciju koliki je točno iznos predujma, a koji se uobičajeno ugovara u postotku od ukupne naknade. Također, radi isplate predujma većina ugovora sadržavala je odredbu o jamstvu za povrat predujma. Osim jamstva za povrat predujma, iz dostavljenih ugovora proizlazi kako su izvođači bili obvezni dati jamstvo za uredno izvršenje ugovora kao i jamstvo za uklanjanje nedostataka.

U praksi, a iz dostavljenih ugovora, kao sredstvo osiguranja povrata predujma ili garancija za uredno izvršenje radova odnosno jamstvo za otklanjanje nedostataka u garantnom roku najčešće susrećemo sljedeća sredstva: a) bjanko ili obična zadužnica; b) bankarska garancija i c) novčani polog. Navedena su sredstva osiguranja najčešće bila ugovarana u određenom postotku od ukupno ugovorene naknade, najčešće u iznosu od 10% ugovorene ukupne naknade. Također, kao jamstvo za otklanjanje nedostataka naručitelj je zadržavao određeni postotak od ukupno ugovorene naknade za razdoblje jamstvenog roka. Nadalje, jamstveni rokovi za otklanjanje nedostataka bili su ugovoreni u razdoblju od dvije godine od dana primopredaje radova, dok izvođač jamči za bitne zahtjeve za građevinu u razdoblju od 10 godina od primopredaje radova.

Nadalje, u većini ugovora rok izvršenja radova ugovaran je kao bitan sastojak ugovora, te je naručitelj u slučaju zakašnjenja imao pravo na raskid ugovora. Osim prava na raskid, ugovarana je i ugovorna kazna u slučaju zakašnjenja izvođača koja iznosi od dva do pet promila od ukupne naknade za svaki dan zakašnjenja. Također je u većini ugovora bilo propisano ograničenje maksimalnog iznosa ugovorne kazne, a koji je iznosio 10 do 20% ukupno ugovorene naknade za radove. Naručitelj je također imao pravo na raskid u slučaju ako izvršitelj protivno upozorenju naručitelja postupi protivno ugovoru i pravilima struke, a očito je kako će radovi imati nedostataka.

Slijedom navedenog, preporuka je da se sljedeći elementi uvrste u standardizirane ugovore o izvođenju radova koji će se sklapati između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača radova:

- 1) fiksna cijena s klauzulom „ključ u ruke“;
- 2) osiguranje povrata predujma - a) bjanko ili obična zadužnica ili b) bankarska garancija;
- 3) izvođenje radova u roku ugovoriti kao bitan sastojak ugovora te ugovoriti ugovornu kaznu u slučaju zakašnjenja u iznosu od 2 do 5 promila za svaki dan zakašnjenja;
- 4) razlozi za raskid ugovora u skladu s primjenjivim zakonskim rokovima;
- 5) jamstveni rok - sukladno primjenjivim zakonskim propisima odnosno jamstvima proizvođača ugrađenih materijala;
- 6) sredstvo osiguranja za otklanjanje nedostataka u jamstvenom roku u obliku a) bjanko ili obična zadužnice ili b) bankarske garancije ili c) novčanog pologa;
- 7) plaćanje radova sukladno ispostavljenim i potvrđenim situacijama.

2.2. Ugovori o stručnom nadzoru za stambene zgrade

U odnosu na ugovore o stručnom nadzoru radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i stručnog nadzora, isti sadržavaju uobičajene odredbe koje se odnose na obveze naručitelja i izvođača, a rok je jednak onome koji je ugovoren ugovorom o izvođenju radova. Naknada za radove stručnog nadzora je fiksna te se isplaćuje po završetku radova ili po dostavi završnog izvješća nadzornog inženjera. Iznos naknade nije bio naveden u ugovorima, stoga nemamo točnu

informaciju koji bi bio iznos naknade. Također, naručitelj je imao pravo na raskid ako po njegovu upozorenju izvođač ne nastupi prema zahtjevu naručitelja kojim ga naručitelj upozorava da se mora držati uvjeta ugovora i raditi u skladu s uputama i pravilima struke. Iako stručni nadzor nije obavezan za izvođenje energetske obnove na višestambenim zgradama, preporučamo angažiranje i stručnog nadzora.

2.3. Ugovori o izvođenju radova za obiteljske kuće

Za izvođenje građevinskih radova na obiteljskim kućama odnosno na objektima koji nisu višestambeni objekt, nismo zaprimili niti jedan ogledni primjerak. Iz toga zaključujemo kako se predmetni ugovori sklapaju na temelju narudžbenica odnosno putem izdavanja ponuda i prihvatanja istih. Budući da se radi o ugovorima koji su manje ugovorene vrijednosti od ugovora o izvođenju radova na višestambenim objektima, mišljenja smo kako bi isti trebali jednostavniji odnosno imati manji broj odredbi i zahtjeva kako za izvođača, tako i za naručitelja.

2.4. Ugovori o stručnom nadzoru za obiteljske kuće

Naposlijetku, za izvođenje stručnog nadzora radova na obiteljskim kućama odnosno na objektima koji nisu višestambeni objekt, nismo zaprimili niti jedan ogledni primjerak. Iz toga zaključujemo kako se predmetni ugovori ne sklapaju te također nije obvezno angažirati stručni nadzor ni za ovakav tip objekata. Također preporučamo angažiranje stručnog nadzora i za ove objekte, ali je najprije potrebno procijeniti isplati li se naručitelju angažirati stručni nadzor uzimajući u obzir sve ostale troškove.

3. Primjerak ugovora o izvođenju radova koji sklapaju suvlasnici stambene zgrade

3.1. Ugovor o izvođenju radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača radova

Predmet ugovora	Izvođenje radova
Naknada	<p>fiksna - ključ u ruke</p> <p>izvođač ima pravo zahtijevati razliku u cijeni koja prelazi 10% ako se cijene elemenata povećaju bez utjecaja izvođača toliko da bi cijena trebala biti veća za više od 10% te ako povećanje nije nastupilo nakon što je izvođač u zakašnjenju</p>
Način isplate naknade	<p>predujam po sklapanju ugovora</p> <p>ostatak naknade po primopredaji i konačnom obračunu radova, naručitelj ima pravo zaustaviti isplatu cijene dok izvođač ne otkloni nedostatke</p>
Rok za izvršenje radova	ugovoren kao bitan sastojak ugovora
Ugovorna kazna u slučaju zakašnjenja	pet promila naknade za svaki dan zakašnjenja
Sredstva osiguranja	jamstvo za uredno ispunjenje ugovora u obliku bjanko zadužnice
Jamstveni rok	predviđen, nije ispunjeno u ugovoru točno radzbolje trajanja
Prestanak ugovora	<p>Ako po isteku roka izvođač ne postupi prema zahtjevu naručitelja kojim ga naručitelj upozorava da se mora držati uvjeta ugovora i raditi u skladu s uputama i pravilima struke kako radovi ne bi imali nedostataka, naručitelj može raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.</p> <p>Ako je izvršenje radova u određenom roku bitan sastojak ugovora, a izvođač je u tolikom zakašnjenju sa započinjanjem ili završavanjem posla da je očito da ga neće završiti u roku,</p>

	<p>naručitelj može raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete. Naručitelj ima pravo na raskid ugovora ako je izvođač već u zakašnjenju. Naručitelj ima pravo raskinuti ugovor ako bi zbog hitnih nepredviđenih radova ugovorena cijena morala biti znatno povećana, o čemu je dužan bez odgađanja obavijestiti Izvođača.</p>
Napomene	/

3.2. Ugovor o izvođenju radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača radova

Predmet ugovora	izvođenje radova energetske obnove višestambene zgrade
Naknada	fiksna - ključ u ruke
Način isplate naknade	<ul style="list-style-type: none"> • predujam u roku od 30 dana od potpisa ugovora • predujam će se obračunavati umanjnjem iznosa privremenih ovjerenih situacija za 20% predujma po situaciji počevši od prve privremene situacije, sve do njegove potpune otplate • preostali ugovoreni iznos isplaćivat će se na temelju privremenih mjesečnih situacija i okončanom situacijom, ovjerenih od strane nadzornog inženjera i predstavnika naručitelja, te ovjerenim potvrdama o izvršenim radovima od strane nadzornog inženjera, odnosno potvrde o izvršenim radovima uz zapisnik o primopredaji • privremena situacija se ispostavlja na početku mjeseca za prethodni mjesec • okončana situacija se ispostavlja nakon uspješno izvedene primopredaje radova
Rok za izvršenje radova	150 kalendarskih dana, ugovoren kao bitan sastojak ugovora

<p>Ugovorna kazna u slučaju zakašnjenja</p>	<p>dva promila naknade za svaki dan zakašnjenja, ukupni iznos ugovorne kazne ne može prekoračiti iznos od 5% od ukupno ugovorene naknade</p>
<p>Sredstva osiguranja</p>	<ul style="list-style-type: none"> • jamstvo za povrat predujma u obliku bjanko zadužnice ili zadužnice ili neopozive bankarske garancije plative na prvi poziv u iznosu od 200.000 HRK • jamstvo za uredno ispunjenje ugovora u iznosu 10% neto naknade u obliku neopozive bankarske garancije, plative na prvi poziv ili novčanog pologa
<p>Jamstveni rok</p>	<p>dvije godine od uredne primopredaje, odnosno 10 godina za dijelove građevine koji ispunjavaju zakonom određene bitne zahtjeve za građevinu u iznosu od 10% bruto naknade u obliku bjanko zadužnice ili novčani polog</p>
<p>Prestanak ugovora</p>	<p>Ukoliko u roku od 8 (osam) dana od ugovorenog dana početka radova izvođač zbog osobno ili poslovno skrivljenih razloga ne započne s radovima, ugovor se automatski raskida, a izvođač je dužan naručitelju naknaditi nastalu štetu. Ne poštuje li izvođač dinamički plan i rok na štetu naručitelja na način da time dovodi u pitanje postizanje krajnjeg roka i/ili kvalitetu radova, naručitelj je ovlašten jednostrano raskinuti ugovor, a neizvedene radove novim ugovorom povjeriti drugom izvođaču.</p> <p>Ako po upozorenju naručitelja u roku od pet dana izvođač ne nastupi prema zahtjevu naručitelja kojim ga naručitelj upozorava da se mora držati uvjeta ugovora i raditi u skladu s uputama i pravilima struke te ako ne otkloni nedostatke, naručitelj može raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.</p>
<p>Napomene</p>	<p>Ugovor je sklopljen s najpovoljnijim ponuditeljem po završetku otvorenog poziva na dostavu projektnih prijedloga (postupci nabave za osobe</p>

koje nisu obveznici Zakona o javnoj nabavi, NN 120/16, 114/22).

3.3. Ugovor o izvođenju radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača radova

Predmet ugovora	izvođenje radova obnove pročelja i krova višestambene zgrade
Naknada	promjenjiva, obračun se vrši prema stvarno izvedenim radovima
Način isplate naknade	<ul style="list-style-type: none"> • predujam po potpisu ugovora u iznosu od 30% neto naknade • plaćanje ostatka na temelju privremenih situacija, okončana situacija predaje se prilikom primopredaje te se tada plaća razlika naknade
Rok za izvršenje radova	70 radnih dana od dana uvođenja u posao
Ugovorna kazna u slučaju zakašnjenja	dva promila naknade za ugovorene radove s kojima je u zakašnjenju za svaki dan zakašnjenja, ukupni iznos ugovorne kazne ne može prekoračiti iznos od 10% od ukupno ugovorene bruto naknade
Sredstva osiguranja	<ul style="list-style-type: none"> • jamstvo za uredno ispunjenje ugovora u iznosu 10% bruto naknade u obliku bjanko zadužnice
Jamstveni rok	dvije godine od uredne primopredaje, jamstvo za otklanjanje nedostataka u iznosu od 10% ukupne bruto cijene u obliku bjanko zadužnice, ako izvođač ne preda jamstvo, naručitelj će zadržati iznos od 20% ukupne bruto cijene radova
Prestanak ugovora	Naručitelj je ima pravo raskinuti ugovor ako izvođač ne dostavi jamstvo za uredno izvršenje ugovora.
Napomene	Ugovorom izabrana i osoba koja će vršiti stručni nadzor radova.

4. Primjerak ugovora o stručnom nadzoru radova

4.1. Ugovor o stručnom nadzoru radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača stručnog nadzora

Predmet ugovora	vršenje stručnog nadzora nad izvođenjem radova na energetskej obnovi višestambene zgrade
Naknada	fiksna
Način isplate naknade	po završetku radova
Rok za izvršenje radova	jednak onome iz ugovora o izvođenju radova
Ugovorna kazna u slučaju zakašnjenja	/
Sredstva osiguranja	/
Jamstveni rok	/
Prestanak ugovora	Ako po upozorenju naručitelja u roku od pet dana izvođač ne nastupi prema zahtjevu naručitelja kojim ga naručitelj upozorava da se mora držati uvjeta ugovora i raditi u skladu s uputama i pravilima struke, naručitelj može raskinuti ugovor.
Napomene	Ugovor je sklopljen s najpovoljnijim ponuditeljem po završetku postupka direktne pogodbe (postupci nabave za osobe koje nisu obveznici Zakona o javnoj nabavi, NN 120/16, 114/22)

4.2. Ugovor o stručnom nadzoru radova sklopljenih između suvlasnika stambene zgrade kao naručitelja i izvođača stručnog nadzora

Predmet ugovora	poslovi stručnog nadzora nad izvođenjem radova sanacije pročelja i krova višestambene zgrade
Naknada	fiksna
Način isplate naknade	po predaji završnog izvješća nadzornog inženjera
Rok za izvršenje radova	jednak onome iz ugovora o izvođenju radova, maksimalno šest mjeseci od potpisa ovog ugovora o nadzoru
Ugovorna kazna u slučaju zakašnjenja	/
Sredstva osiguranja	/

Jamstveni rok	/
Prestanak ugovora	/
Napomene	/

5. Popis pregledane dokumentacije

1. Ugovor o izvođenju radova (upravitelj zgrade STAMBENO GOSPODARSTVO TANKER d.o.o.);
2. Ugovor o izvođenju radova na energetske obnovi višestambene zgrade;
3. Ugovor o izvođenju radova obnove pročelja i krova višestambene zgrade Istarska 32 u Puli;
4. Ugovor (stručni nadzor)
5. Ugovor o obavljanju poslova stručnog nadzora



cross renoHome
Croatian One Stop Shop for Integrated Home Renovation

